商铺租赁合同

合同编号：_____

出租方（以下简称甲方）：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

统一社会信用代码：91441304MABLQF7L5H

联系地址：惠州大亚湾澳头中兴北路368号金湾花园3栋3单元905号房

联系电话：0752-5204816

承租方（以下简称乙方）：_____

统一社会信用代码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》《消防法》《物业管理条例》及国资监管相关规定，甲乙双方经协商，就乙方承租甲方商铺事宜订立本合同：

第一条 商铺概况

1.甲方保证有权出租该商铺，权属无影响乙方使用的权利瑕疵，已将不动产权证复印件（盖章）作附件一；截至签约日该商铺无抵押、查封等权利限制；签约后甲方设定抵押等权利负担的，应事先书面通知乙方且不得影响合同履行。

2.出租资产为惠州大亚湾西区龙山七路288号停车楼XX层商铺（下称“该商铺”），建筑面积XX平方米，具体位置、四至范围、套内面积及与公共部分的分界以附件二《商铺平面位置图》为准。建筑面积以不动产权证为准；实测与约定差异在±3%（含）以内的租金不作调整，超出部分自差异确认日（书面确认或测绘报告出具日）起按实测面积调整，已收租金多退少补。

3.该商铺产权证号为粤（2025）惠州市不动产权第4006569号，使用期限自2023年01月16日至2073年01月15日，证载规划用途为交通服务场站用房。甲方应确保该商铺可用于约定经营用途及办理工商登记；如因证载用途限制致乙方无法办照的，乙方有权解除合同，甲方退还已付未使用租金及押金，不承担其他赔偿责任。

4.因商铺自然属性、政府规划调整、政策变更或不可抗力致乙方无法经营的，不构成甲方违约；因甲方权属瑕疵致合同无法履行的，甲方承担违约责任，但赔偿额以乙方已付未使用租金及押金为限。

第二条 租赁期限、用途

1.商铺租赁期10年，自2026年___月___日起至2036年___月___日止；甲方应于2026年___月___日前交付，以《商铺交付确认书》载明日期为交付日，租期自起租日起算满10年。

2.装修期：甲方给予乙方0个月装修期，自交付日起算，期内免租，但乙方仍需支付物业费、水电费等实际费用；乙方应在期内完成装修并取得证照，逾期则租期不顺延、租金自届满次日起计；期内提前营业的，自实际营业日起计租。

3.乙方应于_____年_____月_____日前（且不迟于装修期届满日）取得经营许可、消防合格等证照，涉餐饮、排污的还应取得排污许可及环保验收文件，复印件加盖公章交甲方备案，取得后方可经营，否则甲方有权单方解除。乙方仅得用于合法商业经营，不得用于居住；变更业态或经营产生噪音、油烟、污染的餐饮、汽修等行业的，应事先甲方书面同意，完成排烟排污改造、安装设施并验收合格，费用自理。未经同意擅自改变业态的，甲方有权单方解除、收回商铺。

4.甲方依本合同条款解除合同的，乙方对商铺装修、改造、添附等投入不予补偿，该等投入属乙方自行承担的商业风险，乙方不得向甲方主张返还、折价补偿或赔偿。

5.租赁期满，乙方应无条件如期归还商铺，按本合同第八条办理查验、交还及结算手续。

6.乙方续租须于期满 6 个月前书面通知甲方，经同意后重签合同；是否续租由甲方决定，甲方依国资监管规定须公开招租、进场交易的从其规定，乙方应参与公开竞价，同等条件可优先承租。

7.在符合法律法规及证载用途前提下，甲方同意乙方将该商铺地址用于工商登记，并配合提供办理所需产权证明文件。

乙方以该商铺办理工商登记的，租赁解除或终止后应在 30 日内变更或注销注册地址；逾期的，按每月人民币 5000 元向甲方付违约金至完成日止，甲方有权从押金扣抵（不足可追偿）并要求立即办理，完成前甲方可暂缓退押金。

第三条 租金支付方式

（一）支付方式

1.租赁押金：本合同签订后5个工作日内，乙方一次性缴纳相当于2个月租金的押金，计人民币_____元整（￥_____元），不得抵充最后一期租金。租金标准调整的，乙方应在生效日起10个工作日内补足差额；逾期补足的，按本合同第十条承担违约责任。足额支付押金及首期租金前，甲方有权拒绝交付商铺，租期不顺延。

2.首期租金：乙方应于租赁起算日前5个工作日内足额支付首期（第一个自然月）租金；未足额支付的，甲方有权拒绝交付，租期不顺延。

3.后续租金：自第2个租赁月起，乙方应于每月10日前足额支付当月全部租金（先付后用）；付款遇法定节假日不顺延，以款项到达甲方账户为准，汇款手续费由乙方承担。

4.乙方付款时应在转账备注栏注明款项性质及所属月份（如"X年X月二层商铺租金"）；同一笔付款不足清偿全部到期款项的，甲方有权决定抵充顺序，未作指定的按违约金、欠付租金、物业费、水电费顺序抵充。

（二）租金标准

1.商铺租金：

商铺编号	建筑面积（㎡）	前5年月租金单价（元/㎡/月）	前5年月租金（元/月）	备注
二层	2200	XX	XX	租金为含税价；自第6个租赁年度起，月租金在前5年适用标准基础上递增3%。

2.商铺租赁物业费：

商铺编号	建筑面积（㎡）	前5年月物业费单价（元/㎡/月）	前5年月物业费（元/月）	备注

二层	2200	XX	XX	物业费为含税价；自第 6 个租赁年度起，物业费在前 5 年适用标准基础上递增 3%；本项费用系乙方向甲方缴纳的管理费用，与第五条所述甲方应付服务费不得抵销。

3.本合同租金、物业费均为含税价，不含乙方经营产生的水电费、通讯网络费、垃圾清运费（另有约定除外）、工商管理费及依法应由乙方承担的其他费用；自第 6 个租赁年度起，租金及物业费均在前 5 年标准基础上递增 3%。

（三）发票约定

甲方收到乙方款项后 10 个工作日内开具合法有效增值税专用发票；未及时开票不构成乙方迟延或拒付租金及其他应付款的抗辩事由。乙方开票信息变更的应提前书面通知甲方；因未通知致发票开具错误的，重开费用由乙方承担。

（四）押金退还

租赁期满或终止，乙方满足下列条件的，甲方于验收合格后 10 个工作日内无息退还押金：（1）结清全部租金、物业费、水电费及其他应付费用；（2）商铺及附属设施恢复约定交付状态（自然损耗除外）并验收合格；（3）注册于该商铺的工商登记已变更或注销；（4）无其他违约。有欠费、违约金或赔偿的甲方可直接抵扣，不足部分追偿；因乙方违约解除的，甲方可没收全部押金，不足部分乙方仍应赔偿。

（五）收款账户

1.本合同租金及其他费用由乙方支付至甲方下列指定账户：

2.账户名：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

3.开户行：中国工商银行股份有限公司惠州大亚湾支行

4.账号：2008023109200688813

甲方变更收款账户的，应提前5个工作日书面并加盖公章通知乙方；因未通知致付款未到位的，风险由甲方承担，付款期限顺延。

第四条 商铺的修缮与使用

1.甲方交付商铺后，双方签署《商铺交付确认书》，确认水电表读数及附属设施设备清单（附件三），该确认书签署即视为商铺验收合格、符合约定交付标准及使用功能。

2.乙方设置招牌须规格统一（底线、高度、厚度一致，底板色系统一，宽度不超门面两侧墙面，厚度不超0.3米，顶部不高于二层楼底部），符合市容环卫及户外广告管理规定，自行办理审批并承担费用；合同终止时拆除招牌、恢复外墙原状。

3.乙方应保证商铺及附件三设施完好并合理使用；因使用不当、保管不善或装修致损的，由乙方修复并承担费用。主体结构、消防系统主体及自然损耗、不可抗力致损由甲方维修。乙方未按期修复的，甲方可委托第三方维修，费用由乙方承担，并按维修费30%付违约金。

4.乙方不得在商铺存放易燃易爆、有毒有害等危险物品；未经甲方书面批准，不得擅自改动商铺结构或加装超荷载电器、机器设备，否则乙方支付相当于当期3个月租金的违约金并赔偿甲方全部损失，违约金不足弥补损失的另行赔偿。

5.乙方装修须进场前将方案、图纸、资质及消防设计报甲方审核，经书面确认并办消防设计审查（备案）后方可进场，否则违约，乙方付当期3个月租金违约金，甲方可

单方解除合同。装修不得破坏主体结构、消防设施及公共管线，垃圾由乙方清运；施工安全及人身财产损害由乙方全责承担。

6.乙方经营不得影响周边住户正常生活；涉油烟、噪音、异味、污水的业态（含餐饮）须事先甲方书面同意，按环保、消防要求改造安装排烟管道及处理设施，达标并取得环保验收后方可经营。因乙方经营致噪声、油烟、排污被投诉处罚的，须立即整改并担责；拒不整改或担责的，甲方可单方终止合同、没收全部押金收回商铺，投入不予补偿。

7.乙方为商铺实际管理人，非甲方原因引发的人身财产安全事故（含高空抛物、水电不当、摔倒致损等）均由乙方处理并担责；甲方被索赔、处罚或先行赔付的，可向乙方全额追偿，范围含赔偿金、罚款、诉讼费、律师费、保全费。

8.乙方应自费购买并维持公众责任险、财产险等必要保险，其中公众责任险单次及累计赔偿限额均不得低于保险期限覆盖整个租赁期（含装修期），甲方列为附加被保险人；保险单复印件加盖公章后于签约后 15 日内交甲方备案，每年度到期前 15 日提交续保证明。未投保、脱保或保额不足期间事故的，乙方承担全部赔偿责任，甲方有权代为投保，保险费从押金中扣除。

9.上述约定需经甲方书面批准、同意或审核的，不免除或减轻乙方应承担的责任义务，甲方不因此承担责任。

10.乙方为商铺消防安全责任人，按规定配置有效消防器材、保障疏散通道及安全出口畅通、定期组织消防演练，接受甲方及消防救援机构监督检查，自行办理装修消防

设计审查、验收或备案并承担费用；因乙方原因引发火灾或其他安全事故的，乙方承担全部责任，赔偿甲方及第三方全部损失。

11.乙方不得在外立面、屋面、公共通道擅自打孔、搭建、悬挂或堆放物品，不得占用、堵塞停车楼公共通道、消防通道及共用区域。

第五条 合同变更、解除与终止

1.因甲方原因不能提供商铺或提供商铺不符合约定条件，经乙方书面催告后30日内仍未交付或改正的，乙方有权单方解除；甲方违约责任以乙方已付未使用租金及押金为限，不承担可得利益损失及其他间接损失。

2.在租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回出租商铺，并没收全部租赁押金：

(1)擅自转租、转借商铺的；

(2)擅自改动商铺建筑结构的；

(3)损坏商铺，经甲方合理期限催告仍未修复的；

(4)擅自改变约定租赁用途或经营业态的；

(5)存放危险物品或进行违法活动的；

(6)拖欠租金、物业费、水电费等各项费用超过15日的；

(7)擅自加装、安设超电线电表负荷的电器、机器等设备的；

(8)存在其他违约情形，经通知后拒不改正的；

(9)营业执照被吊销、注销，或经营证照失效、被暂扣，丧失经营资格的；

(10)擅自停业、歇业，连续超15日或累计超30日的；

(11)未按第五条提供物业服务，或经通知服务不达标拒不整改的；

(12)未按第三条第（一）项补足押金，经催告仍未补足的。

甲方依本条解除合同的，应书面通知乙方；乙方应于解除通知送达之日起15日内腾空并交还商铺，逾期交还的按本合同第十条第5款承担逾期占用费，甲方并有权采取第十条第7款约定的措施。

3.租赁期满，本合同自动终止，双方按约定办理商铺查验、交还及费用结算。

因不可抗力致本合同无法履行的，合同终止，双方权利义务按本合同第十一条处理。

4.合同到期或终止，乙方交还商铺应保证商铺及设施完好可用（自然损耗除外），可移动物自行收回；装修、改造后不可移动部分自附合时即无偿归甲方，乙方须按现状完好移交，并移交钥匙、门禁卡、水电卡及消防、机电技术资料。甲方要求恢复原状的，乙方应及时整改，逾期甲方可自恢，费用从押金扣。

第六条 乙方应缴纳的费用

1.商铺水、电费及公摊水电费按月预缴，由甲方代收代缴；按独立计量表读数及供水供电部门标准计算，加计线损及公摊后据实结算，多退少补。甲方提供费用明细，乙方异议须于收到后5个工作日内书面提出，逾期视为认可。乙方应于交付日缴纳水电周转金人民币_____元，合同终止结算后无息退还。

2.租赁期内水电费、公摊水电费依法调整的，甲方及时通知乙方，乙方按调整后标准执行；乙方如需使用停车楼车位，双方另行约定数量、位置及收费标准并签订书面协议，本合同不当然包含车位使用权。

3.乙方使用商铺产生的通讯、网络、经营税费、债权债务等费用由乙方自行负担；依法应由甲方缴纳的房产税、城镇土地使用税由甲方申报缴纳，如约定由乙方承担的，乙方按甲方书面通知的金额与期限支付，该约定仅约束双方，不改变法定纳税义务人。

第七条 商铺交付及收回

1.甲方应于2026年_____月_____日前将符合正常使用状态的商铺交付乙方，双方签署《商铺交付确认书》，确认交付日期、房屋现状、设施设备清单及水电表起算读数。甲方逾期交付超过30日的，乙方有权解除合同并要求甲方退款；乙方逾期接收的，租赁期限不顺延，租金自约定交付之日起算。

2.本合同签署即视为乙方已查看商铺，甲方按现状交付，乙方签署《商铺交付确认书》即认可接受商铺现状与设施设备；合同生效后，装修及附属设施设备日常维修保养费用由乙方承担，建筑主体结构损坏、自然损耗及不可抗力损坏除外。

3.合同期满或终止，乙方交还商铺应保证商铺及设施设备完好可用（自然损耗除外）；如有损坏，乙方自行维修或照价赔偿，未处理的甲方有权从押金中扣除，不足部分继续追偿。

4.合同期满或终止，乙方交还商铺后不得留存自有财物，未经同意留存的视为放弃，甲方有权自行处置，费用由乙方承担；处置所得扣除费用及欠款后剩余部分无息退还，不足部分甲方有权追偿。

5.合同期满或终止，乙方须于到期日前交还商铺，交还时所有固定装修物、排烟排污管道改造设施无偿移交甲方（可移动物品除外），乙方不得擅自拆除损坏，否则照价赔偿，甲方有权从押金中扣除。

第八条 甲方违约责任

1.甲方因无法提供约定商铺解除合同的，应支付乙方相当于第一年 1 个月租金的违约金，退还已付未使用租金及押金，不承担其他赔偿责任。

2.甲方违反约定提前收回商铺的，应按第一年 1 个月租金标准支付违约金，退还已付未使用租金及押金，不承担其他赔偿责任；甲方依本合同约定或法律规定解除、终止合同的，不构成违约，无需承担违约责任。

3.甲方依本合同第六条第 2 款约定解除权，或依第五条抵扣服务费、依第十一条免责条款终止合同的，均不构成违约，无需承担违约责任。

第九条 乙方违约责任

1.乙方有下列情形之一，甲方可终止合同、收回商铺、没收全部押金，并按第一年 2 个月租金付违约金，同时一次性付清欠缴水费、电费及相关费用；押金不足弥补损失的，乙方赔偿不足部分（含欠付款、房屋修复、空置期租金及甲方实现债权的诉讼费、律师费、保全费、鉴定费等）。

(1)擅自转租、转借商铺的；

(2)擅自拆改商铺结构或损坏商铺的；

(3)改变约定租赁用途、经营业态，或进行违法活动的；

(4)拖欠租金、物业费或水、电费超过 15 日的；

2.乙方未按约定期限足额缴纳押金的，每逾期一日按应付未付押金金额的万分之五支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权单方解除合同并要求乙方赔偿损失。

3.乙方逾期支付租金或其他应付款项的，每逾期一日按当期应付未付金额的万分之五付违约金，直至付清；不足弥补损失的乙方应予赔偿，甲方实现债权的合理费用（含诉讼费、律师费、保全费、公证费）由乙方承担。

4.乙方逾期缴纳本合同约定的应付费用（含物业费、水电费、公摊费用等）的，每逾期一日按欠缴费用总额的万分之五支付违约金，直至实际付清；不足弥补损失的，乙方应予赔偿。

5.乙方未经甲方同意中途擅自退租的，应按第一年2个月租金标准支付违约金，甲方并有权没收全部押金；违约金及押金不足弥补损失的，乙方仍应赔偿（含空置期租金、重新招租费用、中介佣金及恢复原状费用）。

6.租赁期满或终止后，乙方应按本合同第八条如期交还商铺；逾期归还的，每逾期一日按当期日租金2倍支付占用费，直至实际交还，并承担由此给甲方造成的其他损失（含甲方对新承租人承担的违约责任）。

7.租赁期满或终止后，乙方须于到期当日完成搬迁；逾期不搬迁的，视为放弃遗留物品占有及处分权，甲方有权自行进入清点、搬运、保管或处置（含变卖、抛弃），处置所得扣除费用及欠款后剩余部分无息退还，不足部分甲方有权继续追偿，物品损毁、灭失后果由乙方自行承担。

8.乙方应按约定时限和方式及时支付租金及各项费用；乙方违约的，甲方有权在书面通告5日后采取下列一项或多项措施，损失及费用由乙方承担：（1）暂停供水、供电及门禁、停车权限；（2）限制乙方及其人员、车辆进入；（3）封存、清点商铺内物

品；（4）解除合同并收回商铺；（5）从押金中扣抵欠付款项及违约金；（6）向人民法院提起诉讼。甲方措施不构成违约，不减轻乙方责任。

9.因乙方违约致甲方启动诉讼、仲裁或强制执行的，乙方承担甲方支出的全部合理费用，含诉讼（仲裁）费、财产保全费、保全担保费、公告费、评估费、鉴定费、公证费、执行费、差旅费及律师费。

第十条 免责条件

1.因不可抗力致本合同不能履行或造成损失的，双方互不承担责任。

2.因国家政策、征收征用需拆改已租赁商铺致双方损失的，互不担责；但征收、征用、拆迁的土地及房屋、附着物补偿归甲方，停产停业损失、搬迁补助及乙方可移动设备补偿归乙方。甲方收补偿款后30日内将乙方部分支付乙方。

3.因上述原因终止合同的，租金按实际使用时间计算（不足整月按天计），甲方已收取的押金在扣除乙方应付费用后无息退还。

4.不可抗力指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十一条 其他条款

1.本合同未尽事宜，经双方协商一致可订立补充条款，经双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效；补充条款及附件为本合同组成部分，与本合同同等效力，附件与正文不一致的以正文为准。

2.本合同附件：附件一《不动产权证复印件》、附件二《商铺平面位置图》、附件三《附属设施设备交接清单》、附件四《商铺交付确认书》、附件五《营业执照及经营

证照》、附件六《保险单》、附件七《物业管理服务合同》（另行签订），均与本合同同等法律效力。

3.保密条款：双方对履约中知悉的对方经营数据、财务信息、商业安排及合同内容负有保密义务，未经书面同意不得向第三方披露（法律法规或监管要求除外），本条款不因合同终止而终止。

4.租赁备案：双方按规定办理房屋租赁登记备案，由乙方负责、甲方协助，备案费用由乙方承担。

5.权利处分限制：未经甲方事先书面同意，乙方不得转让、出租、质押本合同项下权利义务，不得以本合同权益设定担保、收益权转让或融资；经甲方同意转租的，乙方仍对次承租人行为向甲方承担连带责任，并将次承租人信息及转租合同报甲方备案。

第十三条 争议解决

本合同争议由双方协商或申请调解；协商或调解不成的，任何一方可向该商铺所在地（惠州市大亚湾区）人民法院起诉。违约方承担守约方解决争议支出的诉讼费、律师费、财产保全费等合理费用。

第十四条 合同生效

本合同共一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，各份具有同等法律效力，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文，为合同签署页）

甲方（出租方）：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

日期：　年　月　日

乙方（承租方）：　　（盖章）

法定代表人/委托代理人：

日期：　年　月　日

签约地点：惠州大亚湾